



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA WIELKOPOLSKIEGO

Poznań, dnia 9 września 2016 r.

Poz. 5436

UCHWAŁA NR XXVI/163/2016 RADY POWIATU WOLSZTYŃSKIEGO

z dnia 26 sierpnia 2016 r.

w sprawie zasad wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących zasób mieszkaniowy Powiatu Wolsztyńskiego.

Na podstawie art. 40 ust.1 i 2 pkt 3, art. 42 ust. 1 ustawy z dnia 5 czerwca 1998r. o samorządzie powiatowym (Dz. U. z 2016r. poz. 814) w związku z art. 8 pkt 2, art. 20 ust.4, art.21 ust.3 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150 ze zm.) Rada Powiatu Wolsztyńskiego, uchwala co następuje:

§ 1. 1. Ustala się zasady wynajmu lokali mieszkalnych wchodzących w skład zasobu mieszkaniowego Powiatu Wolsztyńskiego, w tym zasady wynajmowania lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy.

2. Powiatowy zasób mieszkaniowy, o którym mowa w ust. 1, stanowią lokale służące do zaspokajania potrzeb mieszkaniowych, będące własnością Powiatu Wolsztyńskiego, w tym wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwałą zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu.

3. W mieszkaniowym zasobie Powiatu nie wydziela się lokali socjalnych.

4. Wynajmowi podlegają wolne lokale mieszkalne nie przeznaczone do sprzedaży.

§ 2. 1. Lokale wchodzące w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego wynajmuje się na czas nieoznaczony, z wyjątkiem lokali, których najem związany jest ze stosunkiem pracy.

2. Wszystkie lokale mieszkalne wchodzące w skład nieruchomości oddanych w trwałą zarząd jednostkom organizacyjnym Powiatu przeznacza się do wynajmowania na czas trwania stosunku pracy.

3. Lokale mieszkalne przeznaczone do wynajmu na czas trwania stosunku pracy wynajmuje się pracownikom zatrudnionym w Starostwie Powiatowym w Wolsztynie, w powiatowych jednostkach organizacyjnych lub emerytom i rencistom – byłym pracownikom tych jednostek.

§ 3. Gospodarowanie powiatowym zasobem mieszkaniowym należy do zadań Zarządu Powiatu Wolsztyńskiego.

§ 4. 1. Lokale, o których mowa w §2 ust. 1, mogą być wynajmowane jedynie osobom, które nie posiadają tytułu prawnego do innego lokalu mieszkalnego a wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jedną osobę nie może być większa niż 100% kwoty przeciętnego wynagrodzenia w gospodarce narodowej ogłaszanego przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego w Dzienniku Urzędowym „Monitor Polski” na podstawie art. 20 pkt 1 lit a ustawy z dnia 17 grudnia 1998r. o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych (Dz. U. z 2016r., poz. 887 ze zm.) w gospodarstwie jednoosobowym i 75 % tej kwoty w gospodarstwie wieloosobowym.

2. W przypadkach, gdy wysokość dochodu gospodarstwa domowego w przeliczeniu na jedną osobę w gospodarstwie, nie przekracza:

- 1) 80% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych lub 60% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych, stosuje się obniżkę czynszu lokalu wynajętego na czas nieoznaczony o 10%,
- 2) 75% najniższej emerytury dla gospodarstw jednoosobowych lub 50% najniższej emerytury w gospodarstwach wieloosobowych stosuje się obniżkę czynszu lokalu wynajętego na czas nieoznaczony o 15%.

3. Obniżki, o których mowa w ust.2 udziela się na wniosek najemcy, na okres 12 miesięcy.

4. Dochód, o którym mowa w ust. 1 i ust.2 ustala się na podstawie dokumentów potwierdzających jego uzyskanie w okresie trzech miesięcy poprzedzających dzień złożenia wniosku, a za dochód uważać należy dochód określony w art. 3 ust. 3 i ust. 4 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. o dodatkach mieszkaniowych (Dz. U. z 2013r., poz. 966 ze zm.).

5. Regulacje zawarte w ust. 1 - 3 nie mają zastosowania do osób będących pracownikami Starostwa Powiatowego w Wolsztynie i jednostek organizacyjnych Powiatu, którym lokale mieszkalne zostały przydzielone na czas trwania stosunku pracy.

§ 5. 1. Osoby ubiegające się o najem winny składać wnioski z uzasadnieniem do Zarządu Powiatu Wolsztyńskiego lub do właściwego kierownika jednostki organizacyjnej.

2. Wnioski, o których mowa w ust. 1 rozpatruje Zarząd Powiatu, w razie potrzeby powołując komisję w celu oceny wniosku i przeprowadzenia wizji lokalnej przedmiotowego lokalu.

§ 6. 1. Pierwszeństwo zawarcia umowy najmu na czas nieoznaczony przysługuje osobom, które nie mają zaspokojonych potrzeb mieszkaniowych i jednocześnie spełniają jedno z niżej wskazanych kryteriów:

- 1) podlegają wykwaterowaniu z lokalu znajdującego się w przeznaczonym do zbycia lub rozbioru budynku stanowiącym własność Powiatu Wolsztyńskiego,
- 2) zamieszkują w pomieszczeniach znajdujących się w złym stanie technicznym,
- 3) w wyniku zdarzenia losowego pozbawione zostały mieszkania,
- 4) zamieszkują w warunkach kwalifikujących do ich poprawy określonych w §17,
- 5) są wysokiej klasy specjalistami a ich zatrudnienie w jednostce organizacyjnej powiatu jest zasadne ze względu na ważny interes społeczny służący realizacji zadań samorządu powiatowego.

§ 7. Umowę najmu lokalu mieszkalnego zawiera Zarząd Powiatu.

§ 8. Zamiana lokali wchodzących w skład powiatowego zasobu mieszkaniowego może być dokonana pomiędzy ich najemcami, na ich wspólny wniosek, i wymaga uzyskania pisemnej zgody Zarządu Powiatu.

§ 9. 1. Po ustaniu stosunku pracy, najemca obowiązany jest zwolnić zajmowany lokal najpóźniej w terminie 3 miesięcy od dnia ustania stosunku pracy, z zastrzeżeniem ust. 2.

2. W przypadku, gdy najemca przechodzi na emeryturę lub rentę Zarząd może wyrazić zgodę na przedłużenie umowy najmu lokalu, zawartą na czas trwania stosunku pracy, do czasu uzyskania lokalu z innego zasobu mieszkaniowego.

§ 10. 1. Osoby, które pozostały w lokalu opuszczonym przez najemcę lub w lokalu, w którego najem nie wstąpiły po śmierci najemcy na mocy art. 691§1 Kodeksu cywilnego, są zobowiązane do zwolnienia zajmowanego lokalu w terminie trzech miesięcy od opuszczenia lokalu przez najemcę lub od śmierci najemcy.

2. Do dnia opuszczenia lokalu, osoby zajmujące lokal zobowiązane są do uiszczania odszkodowania za zajmowanie lokalu bez tytułu prawnego w wysokości czynszu jaki wynajmujący mógłby otrzymać z tytułu najmu lokalu.

3. Przepis ust. 2 stosuje się również do najemców, którzy po ustaniu stosunku pracy zobowiązani są do zwolnienia zajmowanego lokalu.

§ 11. 1. Stawkę czynszu za 1 m² powierzchni użytkowej lokali mieszkalnych ustala Zarząd Powiatu w formie uchwały, z uwzględnieniem czynników podwyższających lub obniżających ich wartość użytkową, a w szczególności:

- 1) położenie budynku np. wieś, miasto, peryferie, zabudowa zwarta lub wolnostojąca,

- 2) położenie lokalu w budynku np. kondygnacja, stopień nasłonecznienia lokalu,
- 3) wyposażenie budynku i lokalu w urządzenia techniczne oraz ich stanu,
- 4) ogólnego stanu technicznego budynku.

§ 12. 1. Najemcą obciąża naprawa i konserwacja urządzeń i elementów określonych w art. 6b ust. 2 ustawy z dnia 21 czerwca 2001r. - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150 ze zm).

2. Najemca może wprowadzać w lokalu ulepszenia lecz jest zobowiązany uzyskać zgodę Zarządu Powiatu Wolsztyńskiego w formie pisemnej umowy określającej termin, zakres i sposób rozliczeń z tego tytułu.

3. Wprowadzane ulepszenia pozostają bez wpływu na wysokość opłacanego czynszu.

§ 13. 1. W stosunkach najmu oprócz czynszu wynajmujący może pobierać opłaty niezależnie od wynajmującego a związane z eksploatacją lokalu, w szczególności opłaty za dostawę energii elektrycznej i ciepłej, gazu, zimnej i ciepłej wody, oraz odbiór nieczystości płynnych i stałych odpadów komunalnych.

2. Opłaty niezależne od wynajmującego mogą być pobierane przez wynajmującego tylko w wypadkach, gdy najemca lokalu nie ma zawartej umowy bezpośrednio z dostawcą mediów lub dostawcą usług.

§ 14. 1. Wynajmujący może podwyższać czynsz najmu wypowiadając jego dotychczasową wysokość, najpóźniej na koniec miesiąca kalendarzowego, z zachowaniem terminów wypowiedzenia.

2. Termin wypowiedzenia wysokości czynszu wynosi 3 miesiące, chyba że strony ustaliły dłuższy termin w umowie najmu.

3. Wypowiedzenie wysokości czynszu powinno być pod rygorem nieważności dokonane na piśmie.

§ 15. 1. Podwyżki czynszu najmu nie mogą w danym roku przekroczyć 3% wartości odtworzeniowej 1m² powierzchni budynku mieszkalnego wynikającego z obwieszczenia Wojewody Wielkopolskiego.

2. Podwyższanie czynszu, za wyjątkiem opłat niezależnych od wynajmującego, nie może być dokonywane częściej niż co 6 miesięcy.

3. W razie podwyższenia opłat niezależnych od wynajmującego, wynajmujący jest zobowiązany do przedstawienia najemcy na piśmie zestawienia opłat wraz z przyczyną ich podwyższenia.

§ 16. 1. Wolne lokale mieszkalne o powierzchni użytkowej przekraczającej 80 m² mogą być oddane w najem jeżeli wnioskodawca:

- 1) posiada wieloosobową rodzinę,
- 2) nie posiada tytułu prawnego do innego lokalu,
- 3) jest specjalistą o wysokich kwalifikacjach zawodowych a jego zatrudnienie w jednostce organizacyjnej powiatu jest zasadne ze względu na ważny interes społeczny służący realizacji zadań samorządu powiatowego.

2. W przypadku, gdy wolnego lokalu o powierzchni przekraczającej 80 m² nie można przekazać osobom wymienionym w ust. 1, lokal ten oddaje się w najem w drodze przetargu nieograniczonego.

§ 17. 1. Poprzez warunki kwalifikujące wnioskodawcę do ich poprawy należy rozumieć zamieszkiwanie w lokalach:

- 1) w których na każdą osobę faktycznie zamieszkującą w lokalu przypada mniej niż 5 m² powierzchni ogólnej mieszkania,
- 2) nie nadających się na stały pobyt ludzi w rozumieniu przepisów określających warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki lub zamieszkują w budynkach użytkowych bądź gospodarczych.

2. Poświadczenie ilości osób faktycznie zamieszkujących w lokalu dokonuje właściciel, zarządca lub administrator budynku.

§ 18. W sprawach nieuregulowanych niniejszą uchwałą mają zastosowanie przepisy ustawy z dnia 21 czerwca 2001 r. - o ochronie praw lokatorów, mieszkaniowym zasobie gminy i o zmianie Kodeksu cywilnego (Dz. U. z 2014r., poz. 150 ze zm.) oraz przepisy Kodeksu cywilnego.

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Powiatu Wolsztyńskiego.

§ 20. Traci moc uchwała Nr XXIX/177/2008 Rady Powiatu Wolsztyńskiego z dnia 29 grudnia 2008r. w sprawie wynajmu lokali mieszkalnych stanowiących własność Powiatu Wolsztyńskiego.

§ 21. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Wielkopolskiego.

Przewodniczący Rady Powiatu
(-) Andrzej Wita